



## Gin-za-i-za-tion

[noun] UK **ˈ**gɛn-zɑːˈaɪ-zər.jən

### Definition

The rising trend of retail businesses to operate from above the ground-floor level of buildings to maintain an effective presence in the CBD of a city.

# 目錄

|    |                |
|----|----------------|
| 2  | 董事會及委員會        |
| 3  | 公司資料           |
| 4  | 簡明綜合損益及其他全面收入表 |
| 6  | 簡明綜合財務狀況表      |
| 8  | 簡明綜合權益變動表      |
| 9  | 簡明綜合現金流量表      |
| 10 | 簡明綜合中期財務報表附註   |
| 22 | 管理層討論及分析       |
| 33 | 上市規則規定之額外資料    |



# 董事會及委員會

## 董事會

### 執行董事

吳毅先生(主席)

陳國雄先生

### 非執行董事

吳鎮科先生

麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生

陳錦文先生

朱德森先生

## 委員會

### 審核委員會

李傑之先生\*

麥華池先生

陳錦文先生

### 提名委員會

陳錦文先生\*

麥華池先生

朱德森先生

### 薪酬委員會

李傑之先生\*

麥華池先生

朱德森先生

\* 委員會主席

# 公司資料

## 主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
1711室

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 授權代表

陳國雄先生  
李沛霖先生

## 公司秘書

李沛霖先生

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 公司網址

[www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk)

## 投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

## 股份代號

859

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年九月三十日止六個月

鎮科集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，連同二零一三年同期之未經審核比較數字如下：

|                 |    | 未經審核         |              |
|-----------------|----|--------------|--------------|
|                 |    | 截至九月三十日止六個月  |              |
|                 | 附註 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
| 營業額             |    | 25,577       | 26,187       |
| 其他收入及收益         |    | 6,481        | 3,119        |
| 投資物業公平值淨虧損      |    | —            | (28,425)     |
| 行政及經營開支         |    | (22,554)     | (24,801)     |
| 經營溢利／(虧損)       |    | 9,504        | (23,920)     |
| 財務成本            | 4  | (12,930)     | (18,516)     |
| 除稅前虧損           |    | (3,426)      | (42,436)     |
| 稅項              | 5  | (1,238)      | 5,994        |
| 期間虧損            | 6  | (4,664)      | (36,442)     |
| 其他全面收入，扣除所得稅    |    |              |              |
| 其後可能重新分類至損益之項目： |    |              |              |
| 換算海外業務之匯兌差額     |    | —            | 8,765        |
| 確認衍生金融工具之對沖儲備   |    | —            | 2,968        |
| 期間其他全面收入，扣除所得稅  |    | —            | 11,733       |
| 期間全面虧損總額        |    | (4,664)      | (24,709)     |

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年九月三十日止六個月

未經審核  
截至九月三十日止六個月

|              | 附註 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
|--------------|----|--------------|--------------|
| 應佔期間虧損：      |    |              |              |
| — 本公司擁有人     |    | (4,664)      | (16,686)     |
| — 非控股權益      |    | —            | (19,756)     |
|              |    | (4,664)      | (36,442)     |
| 應佔全面虧損總額：    |    |              |              |
| — 本公司擁有人     |    | (4,664)      | (11,088)     |
| — 非控股權益      |    | —            | (13,621)     |
|              |    | (4,664)      | (24,709)     |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | 8  |              | (經重列)        |
| — 基本(港仙)     |    | (0.60)       | (2.30)       |
| — 攤薄(港仙)     |    | (0.60)       | (2.30)       |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

|                             |    | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | 附註 |                               |                               |
| <b>資產及負債</b>                |    |                               |                               |
| <b>非流動資產</b>                |    |                               |                               |
| 物業、廠房及設備                    |    | 192                           | 267                           |
| 投資物業                        |    | 2,006,800                     | 2,006,800                     |
| 遞延稅項資產                      |    | 1,353                         | 1,137                         |
|                             |    | <b>2,008,345</b>              | 2,008,204                     |
| <b>流動資產</b>                 |    |                               |                               |
| 貿易及其他應收賬款                   | 9  | 3,510                         | 4,067                         |
| 可供出售財務資產                    |    | 74                            | 74                            |
| 已抵押銀行存款                     |    | 15,004                        | 15,004                        |
| 現金及銀行結餘                     |    | 1,141,905                     | 964,792                       |
|                             |    | <b>1,160,493</b>              | 983,937                       |
| <b>流動負債</b>                 |    |                               |                               |
| 其他應付賬款、已收租務按金及<br>應計費用，即期部分 |    | 7,621                         | 6,843                         |
| 銀行借貸，即期部分(有抵押)              | 10 | 26,750                        | 26,750                        |
| 衍生金融工具(有抵押)，即期部分            |    | 3,365                         | —                             |
| 應付稅項                        |    | 1,426                         | 600                           |
|                             |    | <b>39,162</b>                 | 34,193                        |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

|                         | 附註 | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>流動資產淨值</b>           |    | <b>1,121,331</b>              | 949,744                       |
| <b>總資產減流動負債</b>         |    | <b>3,129,676</b>              | 2,957,948                     |
| <b>非流動負債</b>            |    |                               |                               |
| 其他應付賬款及已收租務按金，<br>非即期部分 |    | <b>10,929</b>                 | 10,207                        |
| 銀行借貸，非即期部分(有抵押)         | 10 | <b>994,749</b>                | 973,124                       |
| 衍生金融工具(有抵押)，非即期部分       |    | —                             | 4,883                         |
| 遞延稅項負債                  |    | <b>10,924</b>                 | 10,296                        |
|                         |    | <b>1,016,602</b>              | 998,510                       |
| <b>資產淨值</b>             |    | <b>2,113,074</b>              | 1,959,438                     |
| <b>股本及儲備</b>            |    |                               |                               |
| 股本                      | 11 | <b>92,835</b>                 | 74,302                        |
| 儲備                      |    | <b>2,020,239</b>              | 1,885,136                     |
| <b>權益總額</b>             |    | <b>2,113,074</b>              | 1,959,438                     |



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 本公司擁有人應佔

|                                     | 股本<br>千港元 | 股份<br>溢價<br>千港元 | 特別<br>儲備<br>千港元 | 資本<br>儲備<br>千港元 | 股份付款<br>儲備<br>千港元 | 股東<br>注資<br>千港元 | 其他<br>儲備<br>千港元 | 保留<br>溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 於二零一四年三月三十一日<br>(經審核)               | 74,302    | 558,303         | 9,628           | 926             | 21,719            | 250,139         | 1,119           | 1,043,302       | 1,959,438 |
| 期間虧損                                | —         | —               | —               | —               | —                 | —               | —               | (4,664)         | (4,664)   |
| 期間全面虧損總額                            | —         | —               | —               | —               | —                 | —               | —               | (4,664)         | (4,664)   |
| 根據公開發售發行股份<br>根據公開發售發行股份<br>應佔之交易成本 | 14,860    | 111,453         | —               | —               | —                 | —               | —               | —               | 126,313   |
| 根據行使購股權發行股份<br>確認股份付款               | —         | (2,726)         | —               | —               | —                 | —               | —               | —               | (2,726)   |
|                                     | 3,673     | 31,634          | —               | —               | (11,954)          | —               | —               | —               | 23,353    |
|                                     | —         | —               | —               | —               | 11,360            | —               | —               | —               | 11,360    |
| 於二零一四年九月三十日<br>(未經審核)               | 92,835    | 698,664         | 9,628           | 926             | 21,125            | 250,139         | 1,119           | 1,038,638       | 2,113,074 |

## 本公司擁有人應佔

|                          | 股本<br>千港元 | 股份<br>溢價<br>千港元 | 對沖<br>儲備<br>千港元 | 特別<br>儲備<br>千港元 | 資本<br>儲備<br>千港元 | 股份付款<br>儲備<br>千港元 | 匯兌<br>儲備<br>千港元 | 股東<br>注資<br>千港元 | 其他<br>儲備<br>千港元 | 保留<br>溢利<br>千港元 | 非控股<br>權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|--------------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|
| 於二零一三年三月三十一日<br>(經審核)    | 71,642    | 537,866         | (8,278)         | 9,628           | 926             | 23,383            | 17,142          | 250,139         | 29,166          | 917,733         | 635,671          | 2,485,018 |
| 確認衍生金融工具之對沖儲備            | —         | —               | 2,968           | —               | —               | —                 | —               | —               | —               | —               | —                | 2,968     |
| 換算海外附屬公司財務報表而<br>產生之匯兌差額 | —         | —               | —               | —               | —               | —                 | 2,630           | —               | —               | —               | 6,135            | 8,765     |
| 期間其他全面收入                 | —         | —               | 2,968           | —               | —               | —                 | 2,630           | —               | —               | —               | 6,135            | 11,733    |
| 期間虧損                     | —         | —               | —               | —               | —               | —                 | —               | —               | —               | (16,686)        | (19,756)         | (36,442)  |
| 期間全面收入／(虧損)總額            | —         | —               | 2,968           | —               | —               | —                 | 2,630           | —               | —               | (16,686)        | (13,621)         | (24,709)  |
| 免除應付一名非控股股東之貸款<br>之收益    | —         | —               | —               | —               | —               | —                 | —               | —               | —               | —               | 287,469          | 287,469   |
| 購股權失效                    | —         | —               | —               | —               | —               | (1,969)           | —               | —               | —               | 1,969           | —                | —         |
| 確認股份付款                   | —         | —               | —               | —               | —               | 8,521             | —               | —               | —               | —               | —                | 8,521     |
| 於二零一三年九月三十日<br>(未經審核)    | 71,642    | 537,866         | (5,310)         | 9,628           | 926             | 29,935            | 19,772          | 250,139         | 29,166          | 903,016         | 909,519          | 2,756,299 |

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

未經審核  
截至九月三十日止六個月

|                   | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 經營業務所得現金淨額        | 16,704       | 101,613      |
| 投資業務所得(所用)現金淨額    | 4,774        | (107,677)    |
| 融資業務所得現金淨額        | 155,635      | 60,958       |
| 現金及現金等價物增加淨額      | 177,113      | 54,894       |
| 匯率變動之影響           | —            | 1,328        |
| 分類為持作出售資產之現金及銀行結餘 | —            | 49,512       |
| 期初現金及現金等價物        | 964,792      | 379,202      |
| 期終現金及現金等價物        | 1,141,905    | 484,936      |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(香港會計準則)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之適用披露條文而編製。

此等中期財務報表應與截至二零一四年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

中期財務報表乃根據過往成本基準編製，並就以公平值計量之投資物業、可供出售金融資產及若干金融工具以及衍生金融工具進行修訂。

中期財務報表所使用之會計政策與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本回顧期間，本公司已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於本公司自二零一四年四月一日開始之財政期間生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 投資實體

則第12號及香港會計準則第27號之修訂本

香港會計準則第32號之修訂本

對銷財務資產及財務負債

香港會計準則第36號之修訂本

非財務資產之可收回金額披露

香港會計準則第39號之修訂本

衍生工具之更替及對沖會計之延續

香港(國際財務報告詮釋委員會)

徵稅

— 詮釋第21號

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

於本回顧期間應用該等新訂香港財務報告準則不會對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號之修訂本 | 可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>4</sup>                  |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第41號之修訂本 | 農業：生產性植物 <sup>4</sup>                        |
| 香港會計準則第19號之修訂本                | 定額福利計劃：僱員福利 <sup>1</sup>                     |
| 香港會計準則第27號之修訂本                | 獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup>                      |
| 香港財務報告準則之修訂本                  | 二零一零年至二零一二年週期的<br>香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則之修訂本                  | 二零一一年至二零一三年週期的<br>香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第11號之修訂本              | 收購共同經營權益之會計處理 <sup>4</sup>                   |
| 香港財務報告準則第9號                   | 金融工具 <sup>6</sup>                            |
| 香港財務報告準則第14號                  | 監管遞延賬戶 <sup>3</sup>                          |
| 香港財務報告準則第15號                  | 來自客戶合約之收益 <sup>5</sup>                       |

- 1 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 除少數例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一六年一月一日或之後開始之首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期，應用該等已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 3. 分類資料

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月，本集團只在香港經營物業租賃及發展，而於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，本集團大部分資產均位於香港。

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月之未經審核營業額指來自租賃投資物業之總收入。約25,577,000港元(二零一三年：26,187,000港元)之未經審核營業額已計入來自本集團兩名(二零一三年：兩名)最大客戶之未經審核營業額約6,780,000港元(二零一三年：8,880,000港元)。與有關客戶交易之合共營業額佔本集團年內未經審核營業額超過10%。

來自主要客戶之收益(各自佔本集團未經審核收益10%或以上)載列如下：

|     | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 客戶A | 4,200        | 5,100        |
| 客戶B | 2,580        | 3,780        |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 4. 財務成本

未經審核  
截至九月三十日止六個月

|                           | 二零一四年<br>千港元  | 二零一三年<br>千港元 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| 銀行借貸利息                    |               |              |
| — 須於五年內悉數清還               | 4,997         | 6,444        |
| — 須於五年後悉數清還               | 7,933         | 36,829       |
| 一名關連人士免息貸款之推算利息           | —             | 2,663        |
| 一名關連方貸款之利息                | —             | 973          |
| 股東貸款之利息                   | —             | 262          |
|                           | <b>12,930</b> | 47,171       |
| 減：已售出附屬公司在建投資物業<br>資本化之金額 | —             | (28,655)     |
|                           | <b>12,930</b> | 18,516       |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 5. 稅項

未經審核  
截至九月三十日止六個月

|              | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 有關支出／(抵免)包括： |              |              |
| 利得稅 — 香港     |              |              |
| — 期間撥備       | 826          | 151          |
| — 過往期間(超額撥備) | —            | (30)         |
|              | 826          | 121          |
| 遞延稅項         |              |              |
| — 投資物業之公平值變動 | —            | (7,106)      |
| — 其他         | 412          | 991          |
|              | 412          | (6,115)      |
|              | 1,238        | (5,994)      |

香港利得稅乃按在香港產生或獲取之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 撥備。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 6. 期間虧損

未經審核  
截至九月三十日止六個月

|   | 二零一四年<br>千港元 | 二零一三年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 期間虧損於扣除／(計入)下列各項後<br>入賬：                                  |              |              |
| 董事薪酬  | 10,219       | 8,470        |
| 其他僱員成本  | 5,321        | 8,179        |
| 僱員成本總額  | 15,540       | 16,649       |
| 物業、廠房及設備之折舊   | 81           | 225          |
| 股份付款開支  | 11,361       | 8,521        |
| 衍生金融工具之公平值(收益)／虧損   | (1,518)      | 4,883        |
| 投資物業之租金收入總額，扣除直接<br>支出約1,868,000港元(二零一三年：<br>1,111,000港元) | (23,709)     | (25,076)     |

### 7. 股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

|                                | 未經審核           |              |
|--------------------------------|----------------|--------------|
|                                | 截至九月三十日止六個月    |              |
|                                | 二零一四年<br>千港元   | 二零一三年<br>千港元 |
| <b>虧損</b>                      |                |              |
| 用於計算每股基本及攤薄虧損之<br>本公司擁有人應佔期間虧損 | <b>(4,664)</b> | (16,686)     |

|                         | 未經審核               |                         |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|                         | 截至九月三十日止六個月        |                         |
|                         | 二零一四年<br>普通股數目     | 二零一三年<br>普通股數目<br>(經重列) |
| <b>普通股加權平均數(附註)</b>     |                    |                         |
| 用於計算每股基本虧損之<br>普通股加權平均數 | <b>778,816,469</b> | 726,888,341             |
| 可能產生攤薄影響之普通股之影響：<br>購股權 | <b>14,079,805</b>  | 32,252,694              |
| 用於計算每股攤薄虧損之<br>普通股加權平均數 | <b>792,896,274</b> | 759,141,035             |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

截至二零一四年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，概因於報告期末尚未行使之購股權對每股攤薄虧損產生反攤薄效應。

附註：用以計算截至二零一三年九月三十日止六個月之每股虧損之加權平均股數，已為反映二零一四年九月進行之股份公開發售之影響作出調整。

## 9. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約2,229,000港元(已扣除撥備)(二零一四年三月三十一日：2,077,000港元)之貿易應收賬款。本集團會預先收取來自租賃投資物業之租金收入，並持有足夠租務按金以承擔潛在之違約風險。貿易應收賬款指拖欠租金。本集團之貿易應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析如下：

|        | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 30日以內  | 1,806                         | 1,907                         |
| 31-60日 | 95                            | 1                             |
| 61-90日 | 106                           | 110                           |
| 超過90日  | 222                           | 59                            |
|        | <b>2,229</b>                  | <b>2,077</b>                  |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 10. 銀行借貸 — 有抵押

|        | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 銀行貸款   | 1,021,499                     | 999,874                       |
| 減：即期部分 | (26,750)                      | (26,750)                      |
| 非即期部分  | 994,749                       | 973,124                       |

銀行借貸須於下列期間償還：

|         | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| 應要求或一年內 | 26,750                        | 26,750                        |
| 一年後但兩年內 | 26,750                        | 26,750                        |
| 兩年後但五年內 | 292,251                       | 354,251                       |
| 五年以上    | 675,748                       | 592,123                       |
|         | 1,021,499                     | 999,874                       |

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關資產載於本中期報告第30頁管理層討論及分析「集團資產抵押」一段。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 11. 股本

|                                      | 股份數目<br>千股 | 金額<br>千港元 |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| 每股面值0.10港元之普通股                       |            |           |
| 法定：                                  |            |           |
| 於二零一三年四月一日(經審核)及<br>二零一四年三月三十一日(經審核) | 1,000,000  | 100,000   |
| 於二零一四年九月五日增加(附註a)                    | 1,000,000  | 100,000   |
| 於二零一四年九月三十日(未經審核)                    | 2,000,000  | 200,000   |
| 已發行及繳足股款：                            |            |           |
| 於二零一三年四月一日(經審核)及<br>二零一四年三月三十一日(經審核) | 743,019    | 74,302    |
| 根據公开发售發行股份(附註b)                      | 148,604    | 14,860    |
| 根據行使購股權發行股份(附註c)                     | 36,729     | 3,673     |
| 於二零一四年九月三十日(未經審核)                    | 928,352    | 92,835    |

- (a) 根據於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，故本公司之法定股本已藉增設額外1,000,000,000股普通股增至200,000,000港元，分為2,000,000,000股普通股。
- (b) 於期內，本公司根據按於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股發售股份之基準由包銷商全數包銷之公开发售(「公开发售」)，配發及發行148,603,879股發售股份。公开发售之詳情載於本公司日期為二零一四年七月二十二日及二零一四年九月五日之公佈。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

- (c) 於期內，本公司藉一名董事行使購股權(合共32,061,764份購股權(根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃)及4,667,219份購股權(根據於二零一三年九月三日採納之購股權計劃))，配發及發行36,728,983股股份。

本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月發行之所有股份於所有方面與當時之現有普通股享有同等權利。

### 12. 經營租約安排 本集團作為承租人

於報告期結束時，本集團就按不可撤銷之物業經營租約須在下列年期內支付之未來最低租約款項之承擔如下：

|                  | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 一年內              | 582                           | 1,084                         |
| 第二至第五年(包括首尾兩年在內) | 1,028                         | 1,562                         |
|                  | 1,610                         | 2,646                         |

經營租約款項指本集團就租用若干辦公室物業及貨倉物業應付之租金。磋商訂立之租約平均為期三年，租金於租期內釐定。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與若干租戶訂立之未來最低應收租金合約如下：

|                  | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 一年內              | 42,115                        | 37,064                        |
| 第二至第五年(包括首尾兩年在內) | 34,098                        | 21,046                        |
|                  | 76,213                        | 58,110                        |



## 管理層討論及分析

### 市場環境

二零一四年可謂是香港經濟面對重重挑戰的一年，其增長呈現下降並繼續低於趨勢水平。根據香港貿易發展局日期為二零一四年十月二十八日之研究，香港經濟於二零一四年上半年之實質本地生產總值（「本地生產總值」）增長率較早前預測之3-4%及二零一三年同期之2.9%僅錄得令人失望之2.2%。然而勞工市場保持穩定，錄得3.3%之失業率，接近16年以來之最低水平。二零一四年首八個月之零售銷售價值較二零一三年同期下降1%。但是以二零一四年第二季分別獨立計算，零售銷售價值實際上大幅下跌7%，為自二零零三年以來之最大季度跌幅，零售商於黃金周期間之銷售額亦較預期為低。後者乃由於二零一三年相應季度珠寶及鐘錶之龐大銷售而令比較基數甚高所致。

在此背景下，香港零售物業市場氣氛於回顧期間內已逐漸減弱及持續疲軟。在租務方面，尤其在銅鑼灣繁忙之二三線街道上已見到越來越多空置商舖；黃金地段一線商舖之租金一直受壓；商舖承租步伐放緩；及有更多租約遭提前終止。上述現象均證明欠具活躍之租務市場受到香港零售銷售放緩所影響，亦反映中國內地旅客之消費模式出現轉變，如今之購物習慣更為集中於基本生活必需品而非奢侈品。因此，由此可推論香港租務市場之租金調整週期已渡過其高峰期。此項不利趨勢更受到中國內地推出多項規則打擊奢靡行為及反貪腐運動而有所加劇，對奢侈品（特別是珠寶及鐘錶）之銷售額繼續造成打擊。在銷售方面，市場仍然呆滯，錄得之註冊交易量持續處於較低水平，仍然是受到政府之嚴厲遏抑投機措施（多項更高之額外印花稅）所影響，迫使投資者遠離市場及採取觀望態度。推出該等政府措施後及於二零一四年七月通過印花稅修訂，反而刺激市場上可用物業樓價上升，故預期零售物業之價格不太可能出現大幅下跌空間，原因為黃金地段之街舖及物業供應極為有限以及對零售空間之需求不斷增加。於回顧期間，於一線

## 管理層討論及分析

地區內錄得多宗受人注目之商舖交易屢創香港之歷史新高，分別為：(i)於二零一四年初以6億港元出售一間於銅鑼灣軒尼詩道樓高四層之寬敞商舖；及(ii)以1.85億港元出售一間於銅鑼灣波斯富街200平方呎之地面樓層商舖。此外，近期涉及出售商場之交易(包括由領匯房地產基金於二零一四年年中期出售之購物中心)之成交金額超過10億港元，即使事實上有關商場並非位於黃金購物地區。有關銷售亦獲得市場積極回應，而交易價格亦高於市場預期。因此，我們的管理團隊對不明朗的市況持審慎態度，並已採用保守方案以發掘潛在目標物業收購，將推行業務計劃以符合市場情況。與此同時，本集團已成功優化其經營成本，在假如「佔領中環」運動加劇或長時間持續之情況下，應付低迷之市場氣氛以及市場可能轉趨惡化之狀況。

### 業務回顧及表現

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得未經審核營業額約25,600,000港元，主要來自其於香港投資物業組合產生之租金收入(二零一三年：26,200,000港元)。本集團之優質核心物業——渣甸中心及駱克駁位於銅鑼灣之黃金地段，提供優秀及均衡之租戶組合，一直以來深受本地消費者及旅客歡迎。於回顧期間內，租務市場氣氛低迷拖累本集團之整體租用率(由二零一三年之98%下跌至二零一四年之90%)。本集團之營業額無可避免地受到影響及略微受壓。為應對市況，本集團已採取審慎模式以管理其投資物業，投入更多精力以挽留優質租戶。此外，本集團已透過實行一項資產強化計劃以提升其競爭力及增長能力，此乃一項持續過程，旨在創造價值及為購物人士提供更舒適及更溫馨之購物環境。該等條件亦有利於吸引新租戶，從而滿足消費者不斷變化之需要。計劃包括但不限於翻新地面樓層之中心大堂、提升其平台外觀以吸引客戶人流及新增用作改善方便進出程度及行人人流量之工程。本集團一直及將會繼續堅守其多元化之零售租戶組合，從而滿足本地消費者及購物人士之需要以及旅客之品味及興趣。





## 管理層討論及分析

### 準備就緒進行擴張

於二零一四年九月四日，本公司已公佈按於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股發售股份之基準以認購價每股發售股份0.85港元進行公開發售（「公開發售」，由包銷商全數包銷）之結果，據此本公司按該公開發售配發及發行148,603,879股發售股份，所以其已發行股本已由743,019,399股普通股擴大至891,623,278股普通股。董事會相信，該公開發售乃符合本公司及其股東之整體最佳利益，因該公開發售向其所有股東提供機會以參與擴大其股本基礎及未來發展，並維持彼等於本公司之權益比例。該公開發售將增強本公司之財務資源，以及為本集團提供適時把握物業投資及開發機遇之靈活性。公開發售籌集之所得款項淨額為約123,000,000港元，擬用於物業投資及開發。

為使本公司更為靈活地把握未來投資機遇，本公司在於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得其股東批准後，通過額外增加1,000,000,000股普通股，將本公司之法定股本增至200,000,000港元（分為2,000,000,000股普通股）。

### 前景

於截至二零一五年三月三十一日止財政年度上半年，全球經濟出現穩定復甦之跡象。聯邦儲備局已最終敲定撤銷對其削減債券購買計劃採取量化寬鬆措施之時間表，但仍承諾於一段長時間內將利率維持於較低或接近零之水平，後者公佈無疑旨在消除或減輕市場對美國即將加息之憂慮。歐元區及日本因此仍然低迷，而中國已承諾維持全國之整體經濟穩定，因此預期其經濟體系將表現穩健，並未因所公佈國內生產總值錄得溫和增長及因二三線城市房地產供應過剩而令房地產市場失去動力所影響。展望未來，我們相信全球經濟在低波動環境下一直以溫和步幅擴大，故復甦之路於截至二零一五年三月三十一日止財政年度下半年應會持續。

## 管理層討論及分析

按照香港政府公佈之數字，香港經濟於二零一四年第三季重拾若干動力，以實質計算較去年同期增長2.7%，較第二季的1.8%上升。然而，二零一四年九月底起影響本地的「佔領運動」及政治緊張局勢持續升高引致經濟活動受干擾，尤其是受影響地區的零售及餐飲活動。若然「佔領運動」持續，並影響更廣泛的本港經濟氣氛，則預期實質本地生產總值如先前預測而跌至低於2.2%。在利好因素方面，金融市場未有受到影響因推出新近審批通過的滬港通計劃，預期該計劃可刺激跨境投資活動，提高本地消費氣氛，讓香港繼續發揮作為離岸人民幣（「人民幣」）商業中心之關鍵角色，藉以推動國家貨幣國際化。此外，美國利率可能出現之上升週期尚未開始，且預期香港之低利率環境將繼續，市場氣氛因而很可能得到改善。

截至二零一五年三月三十一日止財政年度下半年及未來一年將充滿挑戰、不確定因素及機遇。渣甸中心及駱克駁應繼續推動本集團業務發展，並為其投資物業奠定穩固基礎，以實現平穩增長。鑒於傳統黃金購物地區內街道商舖成本高昂，我們亦將致力把握現有市場機會，其中包括吸引零售商進駐本集團之樓上物業。與此同時，由於本集團採用審慎方案以發展其業務，故將會繼續密切監察市場變化。



## 管理層討論及分析

### 財務回顧 營業額

於回顧期間內，本集團錄得未經審核綜合營業額約為25,600,000港元，較去年同期約26,200,000港元輕微下跌約2.3%。營業額主要源自租賃於香港之投資物業之租金收入，其中渣甸中心仍為本集團之主要收益來源，產生約16,800,000港元(二零一三年：15,600,000港元)，相當於本集團未經審核綜合營業額之約66%(二零一三年：60%)。營業額下跌主要是由於香港零售市場放緩，加上中國經濟放緩及反貪腐運動，令零售物業租賃市場低迷及疲軟所致。

### 其他收入及收益

於回顧期間之未經審核其他收入及收益約為6,500,000港元，較去年同期增加約108%。有關增加主要是由於因變現在二零一三年十一月二十八日宣佈出售附屬公司(「已出售附屬公司」)之銷售代價(「出售代價」)而收取之現金流入所產生之銀行存款利息收入增加所致。

### 行政及經營開支

於回顧期間之未經審核行政及經營開支約為22,600,000港元，較去年同期減少約9%。有關減少主要是由於(i)已出售附屬公司(僅持有上海合營項目)令本集團削減經營成本；及(ii)已考慮到對就於二零一四年四月三十日宣佈授出之購股權而言股份付款開支進行一次性非現金流出會計調整。

### 財務成本

於回顧期間之未經審核財務成本為約12,900,000港元，包括(i)銀行借款之利息開支約11,200,000港元；及(ii)為對沖目的訂立之利率掉期合約之利息開支約1,700,000港元。財

## 管理層討論及分析

務成本較去年同期之約18,500,000港元已減少約5,600,000港元。有關減少主要是由於(i)降低銀行借款；及(ii)動用於截至二零一四年三月三十一日止財政年度下半年獲得之出售代價所產生之現金盈餘悉數償還關連方貸款。

### 本公司擁有人應佔虧損

於回顧期間之未經審核本公司擁有人應佔虧損約為4,700,000港元，較去年同期錄得之約16,700,000港元減少約72%。有關減少主要是由於不再計入已出售附屬公司持有之投資物業之分佔公平值淨虧損。於回顧期間內，未經審核本公司擁有人應佔之每股虧損約為0.6港仙，而去年同期則錄得約2.3港仙（經重列）。

### 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借款為其業務營運提供資金。於二零一四年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘（包括已抵押存款）為約1,156,900,000港元（於二零一四年三月三十一日：979,800,000港元）。現金及銀行結餘增加主要歸因於(i)公開發售所得款項淨額約123,000,000港元，旨在進行物業投資及開發；(ii)具較低利率之新增銀行借款約100,000,000港元，以加強流動資金狀況；及(iii)透過行使購股權發行約23,000,000港元之新股份。本集團之現金及銀行結餘以港元（「港元」）、人民幣及美元（「美元」）存置並主要採用無風險之銀行存款，以維持具高流動性之可供動用財務資源，方便日後進行投資活動及於機會出現時進行收購。此外，本集團獲得一間銀行授予新增備用循環額度約100,000,000港元（於二零一四年三月三十一日：零港元），以滿足業務營運中意料之外之非經常性特別需要。因此，董事會認為本集團已維持足夠之財務資源，以滿足其營運資金需要及清償於可見未來到期之財務債務。

## 管理層討論及分析

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行借款總額(均以港元計值及按浮息計算)合共約為1,021,500,000港元(於二零一四年三月三十一日：999,900,000港元)，到期情況如下：

|          | 未經審核<br>二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 須於以下日期償還 |                               |                               |
| 1年內      | 26,750                        | 26,750                        |
| 1年後但2年內  | 26,750                        | 26,750                        |
| 2年後但5年內  | 292,251                       | 354,251                       |
| 5年後      | 675,748                       | 592,123                       |
|          | <b>1,021,499</b>              | 999,874                       |

為減低利息上調風險對長期浮息銀行借款之不利影響，本集團已與一間銀行訂立利率掉期安排。因此本集團之部分銀行借款由浮動利率轉為固定利率。

本集團於二零一四年九月三十日之資產負債比率(基於總負債除以總資產計算)約為33.3%(於二零一四年三月三十一日：34.5%)，而本集團之流動比率(即於二零一四年九月三十日之流動資產對流動負債之比率，以反映財務資源之充足程度)約為29.6(於二零一四年三月三十一日：28.8)。本公司董事(「董事」)將繼續採納審慎之財務政策以維持最佳借款水平，從而滿足本集團之資金需要。

## 管理層討論及分析

### 資本架構

於回顧期間內，本公司根據公開發售以每股0.85港元發行及配發148,603,879股新普通股，故本公司已發行股本由743,019,399股普通股擴大至891,623,278股普通股。再加上透過行使36,728,983份購股權而新發行及配發36,728,983股普通股，本公司已發行股本由891,623,278股普通股進一步增至928,352,261股普通股（截至止於二零一四年九月三十日）。

於二零一四年九月三十日，未經審核本公司擁有人應佔資產淨值約為2,113,100,000港元（於二零一四年三月三十一日：1,959,400,000港元），較二零一四年三月三十一日之金額增加約7.8%。基於在二零一四年九月三十日之已發行普通股總數為928,352,261股，未經審核每股資產淨值約為2.28港元（於二零一四年三月三十一日：2.64港元）。

### 財資政策

本集團於香港拓展業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值，亦有若干現金及銀行結餘以人民幣及美元計值並以定期存款存置，藉以提高靈活性處理其財務及存款收益。由於預期人民幣及美元兌港元於近期不會出現大幅貶值，故本公司董事認為現階段毋須就人民幣及美元匯率風險採取對沖措施，但將密切監察其各自的波動情況。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。



## 管理層討論及分析

### 集團資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 於香港之投資物業(賬面值合共約1,994,000,000港元)及轉讓之租金所得款項，作為若干銀行授予其全資附屬公司之銀行借貸之抵押；
2. 已抵押存款約15,000,000港元，作為利率掉期合約之抵押；及
3. 若干全資附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之抵押。

### 或然負債

1. 於二零一四年九月三十日，本集團已發出若干企業擔保，合共約1,535,000,000港元(於二零一四年三月三十一日：1,266,000,000港元)，以為授予其數間附屬公司之銀行融資向若干銀行作擔保；及
2. High Fly Investments Limited(「High Fly」)(本公司之一間間接非全資附屬公司，已根據英屬處女群島企業事務註冊處於二零一四年一月二十四日批准之自願清盤而解散)與Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(統稱為「彌償保證人」)已於二零一三年十月四日(即與Double Favour Limited(「Double Favour」)所訂立的買賣協議(「買賣協議」)之完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為高泰及其附屬公司(「出售集團」)之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰國際有限公司(「高泰」)之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：
  - (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於

## 管理層討論及分析

有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及

- (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司而Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
- (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
  - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
  - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索而Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
  - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文及買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合Uptodate Management Limited(「Uptodate」)(為本公司之一間間接全資附屬公司)及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及／或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)





## 管理層討論及分析

而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%（即不超過申索總額之30%）。

根據該契據，董事會認為本集團不大可能因透過Uptodate作出上述以有關申索30%為限之彌償按各別基準保證而蒙受任何重大財務損失。

## 承擔

於二零一四年九月三十日，本集團並無重大資本承擔。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團於香港僱用約13名僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及工作性質給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險及強制性公積金計劃供款。

## 重大投資、主要收購及出售

本集團於本回顧期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。

# 上市規則規定之額外資料

## 購股權計劃

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「二零零三年計劃」)於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上採納一項新購股權計劃(「二零一三年計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。於二零零三年計劃屆滿後，不可根據二零零三年計劃進一步授出購股權，但二零零三年計劃之條文在所有方面對於屆滿前授出之購股權仍具十足效力，該等購股權將根據二零零三年計劃而仍然可予行使。

根據二零零三年計劃授出之購股權變動如下：

| 承授人姓名         | 附註       | 授出日期        | 調整前<br>每股行使價<br>港元 | 調整後<br>每股行使價<br>(附註10)<br>港元 | 購股權數目                      |           |                     |              |                             |           |
|---------------|----------|-------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|-----------|---------------------|--------------|-----------------------------|-----------|
|               |          |             |                    |                              | 於<br>二零一四年<br>四月一日<br>尚未行使 | 於期內<br>授出 | 於期內<br>調整<br>(附註10) | 於期內<br>行使    | 於<br>二零一四年<br>九月三十日<br>尚未行使 |           |
| 吳鎮科先生<br>(董事) | (1)      | 二零零五年十月二十八日 | 0.676              | 0.6663                       | 2,000,000                  | —         | 29,225              | (2,029,225)  | —                           |           |
|               | (2)      | 二零零七年四月二日   | 0.686              | 0.6761                       | 2,000,000                  | —         | 29,225              | (2,029,225)  | —                           |           |
|               | (3)      | 二零零七年八月三十一日 | 1.156              | 1.1394                       | 1,000,000                  | —         | 14,612              | (1,014,612)  | —                           |           |
|               | (4)      | 二零一零年三月二十四日 | 0.45               | 0.4435                       | 6,300,000                  | —         | 92,061              | (6,392,061)  | —                           |           |
|               | (6)      | 二零一一年三月三十日  | 0.56               | 0.5519                       | 6,300,000                  | —         | 92,061              | (6,392,061)  | —                           |           |
|               | (8)      | 二零一二年四月十二日  | 0.55               | 0.5421                       | 7,000,000                  | —         | 102,290             | (7,102,290)  | —                           |           |
|               | (9)      | 二零一三年四月二十五日 | 0.642              | 0.6328                       | 7,000,000                  | —         | 102,290             | (7,102,290)  | —                           |           |
|               | 吳毅先生(董事) | (1)         | 二零零五年十月二十八日        | 0.676                        | 0.6663                     | 2,000,000 | —                   | 29,225       | —                           | 2,029,225 |
|               |          | (2)         | 二零零七年四月二日          | 0.686                        | 0.6761                     | 2,000,000 | —                   | 29,225       | —                           | 2,029,225 |
| (3)           |          | 二零零七年八月三十一日 | 1.156              | 1.1394                       | 1,000,000                  | —         | 14,612              | —            | 1,014,612                   |           |
| (4)           |          | 二零一零年三月二十四日 | 0.45               | 0.4435                       | 6,300,000                  | —         | 92,061              | —            | 6,392,061                   |           |
| (6)           |          | 二零一一年三月三十日  | 0.56               | 0.5519                       | 6,300,000                  | —         | 92,061              | —            | 6,392,061                   |           |
| (8)           |          | 二零一二年四月十二日  | 0.55               | 0.5421                       | 7,000,000                  | —         | 102,290             | —            | 7,102,290                   |           |
| (9)           |          | 二零一三年四月二十五日 | 0.642              | 0.6328                       | 7,000,000                  | —         | 102,290             | —            | 7,102,290                   |           |
| 麥華池先生<br>(董事) |          | (2)         | 二零零七年四月二日          | 0.686                        | 0.6761                     | 2,000,000 | —                   | 29,225       | —                           | 2,029,225 |
|               |          |             |                    |                              |                            |           |                     |              |                             |           |
| 合資格參與人士       | (1)      | 二零零五年十月二十八日 | 0.676              | 0.6663                       | 640,000                    | —         | 9,352               | —            | 649,352                     |           |
|               | (2)      | 二零零七年四月二日   | 0.686              | 0.6761                       | 2,000,000                  | —         | 29,225              | —            | 2,029,225                   |           |
|               | (3)      | 二零零七年八月三十一日 | 1.156              | 1.1394                       | 1,000,000                  | —         | 14,612              | —            | 1,014,612                   |           |
| 僱員            | (2)      | 二零零七年四月二日   | 0.686              | 0.6761                       | 500,000                    | —         | 7,306               | —            | 507,306                     |           |
|               | (7)      | 二零一一年四月十八日  | 0.66               | 0.6505                       | 3,500,000                  | —         | 51,144              | —            | 3,551,144                   |           |
|               |          |             |                    |                              | 72,840,000                 | —         | 1,064,392           | (32,061,764) | 41,842,628                  |           |



## 上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 行使期為二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期為二零零七年四月二日至二零一七年四月一日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期為二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日(包括首尾兩日)。
- (5) 行使期為二零一零年四月十三日至二零二零年四月十二日(包括首尾兩日)。
- (6) 行使期為二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日(包括首尾兩日)。
- (7) 行使期為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。
- (8) 行使期為二零一二年四月十二日至二零二二年四月十一日(包括首尾兩日)。
- (9) 行使期為二零一三年四月二十五日至二零二三年四月二十四日(包括首尾兩日)。
- (10) 就公開發售適用於在二零一四年九月四日尚未行使購股權的調整自二零一四年九月四日起生效。

## 上市規則規定之額外資料

二零一三年計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據二零一三年計劃授出之購股權變動如下：

| 承授人姓名     | 附註  | 授出日期       | 調整前<br>每股行使價<br>港元 | 購股權數目                       |                            |            |                    |                             |            |
|-----------|-----|------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|------------|
|           |     |            |                    | 調整後<br>每股行使價<br>(附註3)<br>港元 | 於<br>二零一四年<br>四月一日<br>尚未行使 | 於期內<br>授出  | 於期內<br>調整<br>(附註3) | 於<br>二零一四年<br>九月三十日<br>尚未行使 |            |
| 吳鎮科先生(董事) | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036              | 1.0211                      | —                          | 4,600,000  | 67,219             | (4,667,219)                 | —          |
| 吳毅先生(董事)  | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036              | 1.0211                      | —                          | 4,600,000  | 67,219             | —                           | 4,667,219  |
| 陳國雄先生(董事) | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036              | 1.0211                      | —                          | 1,000,000  | 14,612             | —                           | 1,014,612  |
|           | (2) | 二零一四年九月五日  | 0.91               | 不適用                         | —                          | 4,350,000  | —                  | —                           | 4,350,000  |
| 合資格參與人士   | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036              | 1.0211                      | —                          | 7,000,000  | 102,290            | —                           | 7,102,290  |
|           |     |            |                    |                             | —                          | 21,550,000 | 251,340            | (4,667,219)                 | 17,134,121 |

附註：

- 行使期為二零一四年四月三十日至二零二四年四月二十九日(包括首尾兩日)。
- 行使期為二零一四年九月五日至二零二四年九月四日(包括首尾兩日)。
- 就公開發售適用於在二零一四年九月四日尚未行使購股權的調整自二零一四年九月四日起生效。

## 上市規則規定之額外資料

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據本公司所採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (I) 於本公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股（「股份」）之好倉

| 董事姓名  | 所持普通股數目、身份及權益性質 |             |             | 佔本公司<br>已發行股本<br>總額之概約 |
|-------|-----------------|-------------|-------------|------------------------|
|       | 個人權益            | 公司權益        | 總計          | 百分比                    |
| 吳毅先生  | 49,322,088      | 579,580,665 | 628,902,753 | 67.74%                 |
|       |                 | (附註1)       |             |                        |
| 吳鎮科先生 | 127,200         | —           | 127,200     | 0.01%                  |

附註1：該等579,580,665股股份指以下兩者之總和：(i)由強金國際有限公司（「強金」）（一間由吳毅先生全資實益擁有之公司）持有之568,676,782股股份；及(ii)由Trade Icon Holdings Limited（「Trade Icon」）（一間由吳毅先生全資實益擁有之公司）持有之10,903,883股股份。

## 上市規則規定之額外資料

### (b) 於本公司購股權之相關股份之好倉 根據二零零三年計劃所授出之購股權

於二零一四年九月三十日，下列董事於根據二零零三年計劃所授出之購股權中所擁有之個人權益如下：

| 董事姓名  | 授出日期        | 行使期                         | 每股<br>行使價<br>港元 | 尚未行使<br>購股權數目     | 佔本公司<br>已發行<br>股本權益<br>概約百分比 |
|-------|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| 吳毅先生  | 二零零五年十月二十八日 | 二零零五年十月二十八日至<br>二零一五年十月二十七日 | 0.6683          | 2,029,225         | 0.22%                        |
|       | 二零零七年四月二日   | 二零零七年四月二日至<br>二零一七年四月一日     | 0.6761          | 2,029,225         | 0.22%                        |
|       | 二零零七年八月三十一日 | 二零零七年八月三十一日至<br>二零一七年八月三十日  | 1.1394          | 1,014,612         | 0.11%                        |
|       | 二零一零年三月二十四日 | 二零一零年三月二十四日至<br>二零二零年三月二十三日 | 0.4435          | 6,392,061         | 0.69%                        |
|       | 二零一一年三月三十日  | 二零一一年三月三十日至<br>二零二一年三月二十九日  | 0.5519          | 6,392,061         | 0.69%                        |
|       | 二零一二年四月十二日  | 二零一二年四月十二日至<br>二零二二年四月十一日   | 0.5421          | 7,102,290         | 0.76%                        |
|       | 二零一三年四月二十五日 | 二零一三年四月二十五日至<br>二零二三年四月二十四日 | 0.6328          | 7,102,290         | 0.76%                        |
|       |             |                             |                 | <b>32,061,764</b> | <b>3.45%</b>                 |
| 麥華池先生 | 二零零七年四月二日   | 二零零七年四月二日至<br>二零一七年四月一日     | 0.6761          | 2,029,225         | 0.22%                        |

### 根據二零一三年計劃所授出之購股權

於二零一四年九月三十日，下列董事於根據二零一三年計劃所授出之購股權中所擁有之個人權益如下：

| 董事姓名  | 授出日期       | 行使期                        | 每股<br>行使價<br>港元 | 尚未行使<br>購股權數目    | 佔本公司<br>已發行<br>股本權益<br>概約百分比 |
|-------|------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------|
| 吳毅先生  | 二零一四年四月三十日 | 二零一四年四月三十日至<br>二零二四年四月二十九日 | 1.0211          | 4,667,219        | 0.50%                        |
| 陳國雄先生 | 二零一四年四月三十日 | 二零一四年四月三十日至<br>二零二四年四月二十九日 | 1.0211          | 1,014,612        | 0.11%                        |
|       | 二零一四年九月五日  | 二零一四年九月五日至<br>二零二四年九月四日    | 0.91            | 4,350,000        | 0.47%                        |
|       |            |                            |                 | <b>5,364,612</b> | <b>0.58%</b>                 |

## 上市規則規定之額外資料

### (II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

| 董事姓名 | 相聯法團名稱     | 身份及權益性質        | 所持已發行       | 佔相聯法團已發行 |
|------|------------|----------------|-------------|----------|
|      |            |                | 普通股數目       | 股本概約百分比  |
|      |            |                | 於二零一四年九月三十日 |          |
| 吳毅先生 | 強金         | 個人權益(以實益擁有人持有) | 1           | 100%     |
| 吳毅先生 | Trade Icon | 個人權益(以實益擁有人持有) | 1           | 100%     |

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 上市規則規定之額外資料

### 主要股東

據本公司董事或主要行政人員所知，於二零一四年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司之權益或淡倉之股東如下：

### 於股份或相關股份之好倉

| 股東姓名                                       | 附註  | 身份        | 股份數目        | 佔本公司                   |
|--|-----|-----------|-------------|------------------------|
|  |     |           |             | 已發行股本<br>總額之概約<br>百分比% |
| 吳毅先生                                       | (1) | 個人及於公司之權益 | 665,631,736 | 71.70%                 |
| 強金   | (1) | 實益擁有人     | 568,676,782 | 61.26%                 |
| 陳桂駢先生                                      | (2) | 個人及於公司之權益 | 85,962,138  | 9.26%                  |
| Morden Choice Limited<br>(「Morden Choice」) | (2) | 實益擁有人     | 78,859,848  | 8.49%                  |

附註1：吳毅先生被視為於665,631,736股本公司股份中擁有權益(為以下三者之總和：(i)於49,322,088股股份中擁有個人權益；(ii)於36,728,983份購股權中擁有個人權益(其中32,061,764份購股權根據二零零三年計劃及4,667,219份購股權根據二零一三年計劃授出)；及(iii)於579,580,665股股份中擁有公司權益(其中568,676,782股股份及10,903,883股份分別透過強金及Trade Icon擁有))。

附註2：陳桂駢先生被視為於85,962,138股本公司股份中擁有權益(為以下兩者之總和：(i)於7,102,290份二零一三年計劃下的購股權中擁有個人權益；及(ii)透過Morden Choice於78,859,848股份中擁有公司權益)。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，概無任何人士知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之權益或淡倉。





## 上市規則規定之額外資料

### 企業管治

#### 遵守企業管治常規守則

本公司於回顧期間內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，惟下列情況除外：

1. 企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。非執行董事吳鎮科先生會擔任本公司非執行董事直至二零一五至二零一六年度之本公司股東週年大會結束時為止，並須根據本公司之公司細則輪值退任。另一名非執行董事麥華池先生及全體獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任均有特定任期，故此本公司已符合第A.4.1條守則條文之規定。
2. 企業管治守則第A.2.1條規定主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於委任吳毅先生為本公司主席(自二零一三年三月二十八日起生效)後，彼已辭任本公司副主席及行政總裁(「行政總裁」)。經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生(本公司前行政總裁、本公司現任主席兼執行董事)同時擔任本公司主席及行政總裁職務，將令董事會管理架構得到優化：
  - a. 此舉將無損董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會之運作可確保權力與權限之平衡，董事會由經驗豐富之卓越人才組成，彼等定期會面，討論與本公司營運相關之事宜；

## 上市規則規定之額外資料

- b. 此舉有助形成優秀連貫之領導層，使本集團可迅速及有效地作出決策並進行實施；及
  - c. 於出售以合營為基礎之在建物業(位於上海市靜安區愚園路68號)後，經計及本集團之業務規模已縮窄至於香港之業務營運，此舉對本公司及其股東整體有利。
3. 企業管治守則第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。吳鎮科先生因有其他事先預約之事務而未能出席本公司於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會。

### 審核委員會之審閱

審核委員會包括一位非執行董事及兩位獨立非執行董事，分別為麥華池先生、李傑之先生(審核委員會主席)及陳錦文先生。審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務申報等事宜，當中包括審閱截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

### 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為有關本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整段回顧期間一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧期間內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 上市規則規定之額外資料

### 有關董事資料之變動

除下文所披露者外，於回顧期間內，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

#### 董事姓名

#### 變動詳情

朱德森先生  
(「朱先生」)

朱先生獲委任為三和建築集團有限公司之獨立非執行董事，於二零一四年九月十五日起生效。三和之股份於二零一四年十月十六日在聯交所主板上市(股份代號3822)，並開始其首次公開發售股份之買賣。

陳國雄先生  
(「陳先生」)

陳先生並無與本公司訂立服務合約，陳先生就擔任執行董事之薪金已增加至每月100,000港元，於二零一四年九月一日起生效。

承董事會命  
鎮科集團控股有限公司  
主席  
吳毅

香港，二零一四年十一月二十一日

於本報告日期，本公司之董事包括：

#### 執行董事

吳毅先生(主席)  
陳國雄先生

#### 非執行董事

吳鎮科先生  
麥華池先生

#### 獨立非執行董事

李傑之先生  
陳錦文先生  
朱德森先生